

Il 1° gennaio 2008 è entrata in vigore la modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali¹ (OLAL). Pertanto, a partire da tale data, per gli adeguamenti delle pigioni in seguito a variazioni del tasso ipotecario è determinante il tasso d'interesse di riferimento. Ai fini dell'applicazione fanno fede gli articoli 12, 12a e 13 OLAL e le disposizioni transitorie relative alla modifica dell'ordinanza summenzionata.

In quali casi si applica il tasso ipotecario di riferimento?

Il tasso di riferimento si applica in tutti i casi in cui in precedenza era determinante il tasso d'interesse per il settore ipotecario locale della banca più importante (di norma la banca cantonale). Oltre a variazioni di costo sotto forma di aumenti o di riduzioni del tasso ipotecario di riferimento (art. 269a lett. a CO e art. 12 cpv. 1 OLAL) ciò riguarda in particolare il controllo delle pigioni di locali d'abitazione o commerciali in base al reddito (art. 269 CO), il calcolo del trasferimento dei costi legati a investimenti di valorizzazione e a migliorie energetiche (art. 269a lett. b CO e art. 14 cpv. 4 OLAL) nonché il calcolo del reddito lordo compensante i costi nel caso di costruzioni recenti (art. 269a lett. c CO).

A partire da quale data si applica il tasso di riferimento?

Il tasso di riferimento si applica dal primo giorno dopo la sua pubblicazione, che avviene all'inizio dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre.

Su cosa si basa il tasso d'interesse medio?

Il tasso d'interesse medio corrisponde alla media dei tassi ipotecari praticati sull'intero volume dei crediti ipotecari concessi in franchi svizzeri dalle banche in Svizzera (art. 2 dell'ordinanza del DEFR concernente il rilevamento del tasso ipotecario medio determinante per le pigioni²; Ordinanza sul tasso ipotecario). Ciò concerne tutti i crediti indicati dalle banche come crediti ipotecari, conformemente alle disposizioni sulla contabilità. I crediti ipotecari sono reputati concessi sul territorio svizzero se il pegno immobiliare si trova in

Svizzera. È considerata banca ogni persona fisica o giuridica in possesso di un'autorizzazione ai sensi della legge federale sulle banche.

Come viene fissato il tasso di riferimento?

Il tasso ipotecario medio viene rilevato trimestralmente. Il tasso di riferimento è calcolato arrotondando il tasso ipotecario medio al quarto di punto percentuale più vicino secondo le regole usuali dell'arrotondamento commerciale. Ciò significa che, ad esempio, un tasso d'interesse medio del 1,62% è arrotondato a un tasso di riferimento del 1,50%, mentre un tasso d'interesse medio del 1,63% a un tasso di riferimento del 1,75%. Questo metodo di calcolo è valido dal mese di dicembre 2011. In precedenza il tasso di riferimento era fissato in base alla differenza tra il tasso ipotecario medio e il valore di 3,43% rilevato per la prima volta il 30 giugno 2008.

Come viene effettuato il rilevamento dei dati?

Tutte le banche i cui crediti ipotecari concessi in franchi svizzeri sul mercato interno superano l'importo globale di 300 milioni di franchi sono tenute a notificare i dati di base ogni tre mesi. Esse notificano per la fine di ogni trimestre (giorno di riferimento) l'importo globale, suddiviso in base al tasso ipotecario, dei crediti ipotecari posti a bilancio. L'Ufficio federale delle abitazioni ha affidato alla Banca nazionale svizzera l'esecuzione tecnica del rilevamento dei dati e il calcolo del tasso d'interesse medio.

Chi comunica il tasso di riferimento?

Il tasso ipotecario di riferimento nonché il tasso d'interesse medio che sta alla base saranno trimestralmente comunicati dall'Ufficio federale delle abitazioni.

¹ SR 221.213.11

² SR 221.213.111

In quale forma viene comunicato il tasso di riferimento?

Il tasso di riferimento sarà pubblicato nel sito dell'Ufficio federale delle abitazioni:

www.bwo.admin.ch o www.tassodiriferimento.admin.ch. Inoltre, per l'informazione del pubblico, sarà emanato in merito anche un comunicato stampa.

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Telefono: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Site: www.bwo.admin.ch